

COMPILAÇÃO TÉCNICA E GESTÃO DE CONDOMÍNIO

(Technical Compilation and Condominium Management)



Alfredo Soeiro
Professor associado
Construções/FEUP
avsoeiro@fe.up.pt

Resumo

Este trabalho apresenta o que é a Compilação Técnica (CT) de acordo com o DL 273/2003 e qual a utilidade deste documento na Gestão de Condomínios. A CT é elaborada de acordo com o processo legal que pretende garantir a segurança das obras durante a execução, operação, manutenção, reabilitação e demolição. Trata-se de um documento criado legalmente em 1995 de acordo com o DL 155 que transcreveu a directiva comunitária nº 57 de 1992 para o sistema legal Português. A CT é um repositório de informação sobre a obra que pode ser utilizado para precaver acidentes depois da obra ser entregue pelo construtor ao dono de obra. Tem os registos (desenhos, memórias descritivas e justificativas, cadernos de encargos e outros documentos) considerados necessários para que qualquer intervenção na obra seja feita com segurança e com conhecimento dos riscos associados a esse tipo de intervenção. É um documento geralmente desconhecido da população em geral mas que já tem existência em todas as obras iniciadas desde 1995.

Palavras-chave: compilação técnica, segurança, manutenção, reabilitação, demolição, gestão de condomínios.

Abstract

This paper presents what is technical compilation (CT) according to the DL 273/2003 and what is the usefulness of this document in the management of condominiums. CT is prepared according to the legal process that aims to ensure the safety of the works during the implementation, the operation, the maintenance, the rehabilitation and the demolition. This is a document created legally in 1995 according to the DL 155 that transcribed the EU Directive No. 57 of 1992 to the Portuguese legal system. CT is a repository of information on the work that can be used to avoid accidents after construction work is delivered by the contractor to the owner. CT has the records (drawings, descriptive and analytical memoirs, specifications and other documents) deemed necessary so that any intervention in the construction work is done safely and in full knowledge of the risks associated with post construction interventions. It is a document generally unknown by the population, in general, but exists in all construction works since 1995.

Keywords: technical compilation, safety, maintenance, rehabilitation, demolition, condominium management.

1 Enquadramento legal

A Compilação Técnica (CT) foi introduzida pela primeira vez no sistema legislativo da construção em Portugal no DL 155/95. Este decreto-lei resultou da transposição da directiva comunitária 57/92 [1]. A CT no contexto Português foi definida em 1995 pelo art.º 9º, nº 1, alínea c) e nº 3, alínea a) [2]:

“Artigo 9.º

Obrigações dos coordenadores em matéria de segurança e saúde:

1 - Durante a elaboração do projecto da obra, o coordenador do projecto em matéria de segurança e saúde deve:

- a) ...;
- b) Elaborar, ou mandar elaborar, o plano de segurança e de saúde referido no artigo 6.º;
- c) Elaborar uma **compilação técnica** com todos os elementos relevantes em matéria de segurança e saúde, tendo em vista as intervenções posteriores à conclusão da obra que se enquadrem no anexo I.

...

3 - O coordenador da obra em matéria de segurança e saúde deve, de acordo com a evolução dos trabalhos e as eventuais alterações ao projecto da obra:

- a) Efectuar, ou mandar efectuar, as necessárias adaptações do plano de segurança e de saúde e da **compilação técnica** referidos, respectivamente, nas alíneas b) e c) do n.º 1;
- b) ...;

O DL 273/2003 veio introduzir alterações ao DL 155/95 [3]. Por exemplo a CT é mencionada no preâmbulo, nº 7 e nº 9:

“7) A **compilação técnica** da obra é um instrumento muito importante porque colige os elementos que devem ser tomados em consideração nas intervenções posteriores à conclusão da obra, e que passam a estar enunciados na lei com maior precisão. ...

...

9) ...; o dono da obra poderá assegurar mais eficazmente a elaboração da **compilação técnica** através da recusa da recepção provisória da obra enquanto a entidade executante não proporcionar os elementos necessários; ...”

Foi criado um artigo específico (16º) destinado à CT:

“Compilação técnica da obra

1 — O dono da obra deve elaborar ou mandar elaborar uma **compilação técnica** da obra que inclua os elementos úteis a ter em conta na sua utilização futura, bem como em trabalhos posteriores à sua conclusão, para preservar a segurança e saúde de quem os executar.

2 — A **compilação técnica** da obra deve incluir, nomeadamente, os seguintes elementos:

- a) Identificação completa do dono da obra, do autor ou autores do projecto, dos coordenadores de segurança em projecto e em obra, da entidade executante, bem como de subempreiteiros ou trabalhadores independentes cujas intervenções sejam relevantes nas características da mesma;
- b) Informações técnicas relativas ao projecto geral e aos projectos das diversas especialidades, incluindo as memórias descritivas, projecto de execução e telas finais, que refiram os aspectos estruturais, as redes técnicas e os sistemas e materiais utilizados que sejam relevantes para a prevenção de riscos profissionais;
- c) Informações técnicas respeitantes aos equipamentos instalados que sejam relevantes para a prevenção dos riscos da sua utilização, conservação e manutenção;

d) Informações úteis para a planificação da segurança e saúde na realização de trabalhos em locais da obra edificada cujo acesso e circulação apresentem riscos.

3 — O dono da obra pode recusar a recepção provisória da obra enquanto a entidade executante não prestar os elementos necessários à elaboração da **compilação técnica**, de acordo com o número anterior.

4 — Em intervenções posteriores que não consistam na conservação, reparação, limpeza da obra, ou outras que afectem as suas características e as condições de execução de trabalhos ulteriores, o dono da obra deve assegurar que a **compilação técnica** seja actualizada.”

Em termos de responsabilidades relativas à CT surgem referências noutros artigos que estabelecem deveres e procedimentos obrigatórios:

“Artigo 17

Obrigações do dono da obra - O dono da obra deve:

...

g) Elaborar ou mandar elaborar a **compilação técnica** da obra;

Artigo 18

Obrigações do autor do projecto

1 - O autor do projecto deve:

...

b) Colaborar com o dono da obra, ou com quem este indicar, na elaboração da **compilação técnica** da obra;

...

2 - Nas situações em que não haja coordenador de segurança em projecto, o autor do projecto deve elaborar o plano de segurança e saúde em projecto, iniciar a **compilação técnica** da obra e, se também não for nomeado coordenador de segurança em obra, recolher junto da entidade executante os elementos necessários para a completar.

Artigo 19

Obrigações dos coordenadores de segurança

1 — O coordenador de segurança em projecto deve, no que respeita ao projecto da obra e à preparação e organização da sua execução:

...

d) Iniciar a organização da **compilação técnica** da obra e completá-la nas situações em que não haja coordenador de segurança em obra;

...

2 — O coordenador de segurança em obra deve no que respeita à execução desta:

...

n) Integrar na **compilação técnica** da obra os elementos decorrentes da execução dos trabalhos que dela não constem.

Artigo 20

Obrigações da entidade executante

A entidade executante deve:

...

m) Fornecer ao autor do projecto, ao coordenador de segurança em projecto, ao coordenador de segurança em obra ou, na falta destes, ao dono da obra os elementos necessários à elaboração da **compilação técnica** da obra.”

Relativamente à ligação da CT ao plano de segurança e saúde o Anexo II indica o seguinte:

“Estrutura do plano de segurança e saúde para a execução da obra, prevista no n.º2 do artigo 11º.

...
12 — Sistema de transmissão de informação ao coordenador de segurança em obra para a elaboração da **compilação técnica** da obra.
...”

A falta de cumprimento do estabelecido nestes artigos pode implicar contra-ordenações muito graves e graves conforme expresso nos artigos 25 e 26:

Muito graves – Art.º 16 (nº 1, 2 e 4), Art.º 18 (nº 2) e Art.º 19 (nº 2, n))

Graves – Artº 18 (nº 1, d))

2 Exemplo de Índice duma Compilação Técnica

Apresenta-se a título de exemplo uma lista organizada dos documentos que poderão fazer parte duma CT referente a um edifício. Não é uma lista exaustiva mas poderá servir como elemento inicial que possibilite a elaboração e manutenção adequadas aos fins a que se destina uma CT.

Índice

1. Registo das revisões efectuadas nos elementos de projecto;
2. Registo da distribuição dos documentos alterados;
3. Registo dos responsáveis da obra conforme Comunicação Prévia e alterações subsequentes;
4. Memórias descritivas das especialidades da obra incluindo as alterações;
5. Seguros da obra com riscos, coberturas e responsabilidades;
6. Desenhos da obra “Como construído” indicando as alterações aos desenhos iniciais;
7. Estudo geológico e geotécnico da obra;
8. Projecto de infraestruturas de ligação às existentes nas vias públicas;
9. Livro de Obra ou de Registo de Obra;
10. Lista de materiais com riscos especiais;
11. Registos de controle de qualidade;
12. Registos relativos às tarefas de prevenção de acidentes realizadas na obra;
13. Registo dos testes realizados durante a recepção da obra;
14. Fichas técnicas dos materiais utilizados na obra;
15. Plano de segurança de manutenção das instalações eléctricas;
16. Plano de segurança de manutenção das instalações de águas e esgotos;
17. Plano de segurança de manutenção das instalações de ventilação;
18. Plano de segurança de manutenção das instalações de AVAC;
19. Plano de segurança de manutenção das fachadas;
20. Plano de segurança de manutenção das instalações de gás;
21. Plano de inspeções periódicas em termos de manutenção e de segurança;
22. Plano de segurança de manutenção das instalações de comunicações;
23. Informações técnicas relativas aos equipamentos instalados que sejam relevantes para a utilização, manutenção e conservação.
24. Informações úteis para a planificação da segurança relativas a acesso e à circulação na obra depois de construída;
25. ...

3 CT e Gestão do Condomínio – Conclusões

Depreende-se do que foi exposto que a gestão de condomínios e os donos das obras têm utilizado pouco a CT para proceder a operações de manutenção ou de reabilitação. A razão principal, na minha opinião, deve-se ao desconhecimento do direito a que os donos de obra podem exercer para obter uma CT que lhes seja útil durante a utilização da obra. Essa falta de exercício dum direito pode acarretar perdas potenciais elevadas devido ao desconhecimento da obra depois de recepcionada e à utilização de tarefas que não obedecem aos requisitos em termos de segurança. Estes erros podem dar origem a perdas financeiras e ao assumir de responsabilidades civis e criminais que poderiam ser facilmente evitados com a utilização adequada da CT. Existe também outro risco que resulta dos donos de obra e os gestores de condomínios terem de manter actualizadas as CT de cada obra conforme o nº 4 do art.º 16.

Como recomendação principal resultante do exposto em termos de regulamentação e do enquadramento legal há a dizer que as CT devem fazer parte do conjunto de documentos que cada proprietário ou dono de obra deve ter quando toma posse duma obra ou dum edifício ou dum apartamento. A CT é um instrumento legal e útil que pode ajudar os proprietários a manterem adequadamente a obra uma vez que contém informação sobre o que foi construído e sobre o modo de prevenir acidentes nas operações de manutenção e de reabilitação.

Referências

- [1]. Directive 92/57/EEC - temporary or mobile construction sites, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:1992L0057:20070627:EN:PDF> (1992).
- [2]. Decreto-Lei 155/95, http://www.igf.min-financas.pt/Leggeraldocs/DL_155_95.htm, acedido em 5Ago13 (1995).
- [3]. Decreto-Lei 273/2003 de 29 de Outubro, <http://dre.pt/pdf1sdip/2003/10/251A00/71997211.PDF>, (2003).